Die Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erlässt aufgrund

-des §2, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
-der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
-des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
-der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
-der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
-dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

den Bebauungsplan **„Am Gartenweg"** in Berg im Gau, einschließlich Grünordnung, als Satzung

F. Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschlus wurde am 19.03.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2013 bis 26.04.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2012 hat in der Zeit vom 20.03.2013 bis 26.04.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2013 bis 16.08.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2013 bis 16.08.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2013 als Satzung beschlossen.

Berg im Gau, den 26. SEP. 2013

(Siegel)

Roßkopf
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 30. SEP. 2013

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Berg im Gau, den 01. OKT. 2013

(Siegel)

Roßkopf
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 30. SEP. 2013

gemäß §10; Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Gleichzeitig wurde auf die Rechtsfolgen des §44; Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des §215; Abs. 1 BauGB hingewiesen.

9. Wasserwirtschaft

9.1. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden.

9.2. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück soweit wie möglich zu versickern.
Die rechtlichen Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist dies qualifiziert nachzuweisen.

9.3. Hausdrainanlagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

9.4. Die öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen sind versickerungsoffen auszuführen. Anfallende Niederschlagswässer sind auf der Fläche zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist dies qualifiziert nachzuweisen.

9.5. Eine Versiegelung der Flächen ist soweit als möglich zu vermeiden.

10. Windenergienutzung

10.1. Windräder sind im Baugebiet nicht zugelassen.

11. Versorgungsleitungen

11.1. Das geplante Baugebiet ist ausschließlich über Erdkabel an die Versorgungsleitungen anzuschließen

E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe und umliegender Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.

2. Die Hausanschlusskabel der IAW enden in Wandnischen oder in Aufputz - Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, also auf Privatgrund gesetzt.

3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
Das bekannte Bodendenkmal D-1-7333-0026 wird, soweit flächenmäßig betroffen, nach erfolgter Genehmigung eines im Vorfeld durch die Gemeinde Berg im Gau zu stellenden Antrages auf denkmalrechtliche Erlaubnis, fachgerecht beim Erstellen der öffentlichen Verkehrswege sondiert.
Im Falle des Auftretens von Bodendenkmälern greift auch hier die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Errichtungszeit zu beachten.

5. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Baugebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6. Die Installation und der Betrieb regenerativer Energiesysteme ist erwünscht.

7. Die als Wendehammer ausgewiesene gemeindliche Fläche wird bei gegebener Fortführung des Baugebietes in östlicher Richtung aufgelassen und neu überplant.
Die in der Grünordnung dargestellte Ortsrandeingrünung von 4,0 m darf bei einer künftigen Nutzung als Baufläche ersatzlos zurückgebaut werden.

8. Die genehmigungsrechtlichen Belange für die Ausführung von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken werden ausschließlich vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen bearbeitet.

8.3. In den Privatgrundstücken (ausgenommen in der Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich folgende Baumarten zulässig:

Wild-Apfel	(Malus silvestris)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Wildbirne, Holzbirne	(Pyrus pyraster)

8.4. Öffentliche Grünflächen
Das straßenbegleitende Grün wird in Form von schmalkronigen und kleineren Bäumen realisiert. Im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird die Baumart "schmalkronige Säulenhainbuche", Carpinus betulus, als einzige Baumart für diese Begrünungssituation zugelassen.

8.5. Pflanzgebot
Die Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.
Die Durchführung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A2 und A4 soll in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen gepflegt und erhalten werden. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten.
Die Anordnung der Standpunkte kann mit Ausnahme der Ortsrandgrünflächen frei gewählt werden.
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen, zu begrünen.

8.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in den Planzeichnungen A2 - A4 dargestellten Maßnahmeflächen sind unter Vorgabe der vorrangigen Entwicklungsziele:

- Förderung des für die Landschaft typischen Grünlandes
- Umnutzung intensiv genutzter Ackerflächen zu Lebensräumen mit hoher Biodiversität
- Vergrößerung des Lebensraumspektrums

zu entwickeln

8.6.1. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 5.014,00 m² wird durch drei Teilflächen gedeckt:

Ausgleichsfläche A2 - Wiesenfläche 2.643,00 m²
- Umgestaltung zur Streuobstwiese mit Anteil an extensiver Mähweide.
- Die Sortenauswahl obliegt der Gemeinde Berg im Gau, wobei besonders gefährdete Obstbaumsorten zu bevorzugen sind.
- Die Eignung der Standfläche für traditionelle regionale Wildformen ist durch eine fachliche Bewertung der Anbausituation im Vorfeld der Pflanzung zu gewährleisten.

Ausgleichsfläche A3 - Reststück vorhandener Grünlandfläche 681,00 m²
- Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde
  Die Pflegemaßnahmen auf der Fläche wurden bereits im Rahmen Errichtung des Geh- und Radweges Dirschhofen-Langenmosen festgesetzt.

Ausgleichsfläche A4 - intensiv genutzte Ackerfläche 3.550,00 m²
- Umnutzung zur extensiven Mähweide mit Wiesenmulden
- Mahd nach Vorgaben unter 8.6.2.
- 15% der Fläche werden jährlich als wechselnde Brachfläche bewertet und nicht bearbeitet
- Pflegemaßnahmen (Entbuschung) der Feuchtflächen werden nach Bedarf durchgeführt
- Strauchpflanzungen entlang der Nord-, Süd- und Westgrenze zur Bildung von Feldgehölz-Heckenabschnitten

Der Ausgleichsflächennachweis ergibt eine Mehrfläche von 1.860 m² gegenüber des geforderten Bedarfs von 5.014,00 m². Dieses ökologische Guthaben von 1.860 m² wird in das Ökokonto der Gemeinde Berg im Gau gestellt.

8.6.2. Förderung einer artenreichen Feuchtvegetation

Die in den Ausgleichsflächen A2 und A4 vorhandenen bzw. anzulegenden Grünlandflächen sind extensiv als Mähweide zu nutzen.
Die Mahd darf maximal 2-mal im Jahr erfolgen, wobei der erste Mähschnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres ausgeführt werden darf. Alternativ darf der 2. Schnitt durch extensive Beweidung erfolgen.
Beim traditionellen Mähen anfallendes Mähgut ist abzufahren.
Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Drainagemaßnahmen sind unzulässig.

Sollte sich trotz des vorgesehenen Pflegeregimes die Gefahr der Verbreitung schwer bekämpfbarer Wildkräuter ergeben, sind unverzüglich geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

5.3.3. Höhenplan

Bei jeder Eingabeplanung ist ein Höhenplan mit Angabe aller relevanten Höhenbezugspunkte einzureichen.

6. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

6.1. Zufahrten zu Garagen, sowie Stellplätze sind versickerungsfähig zu halten.

6.2. Garagen müssen mit den Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

6.3. Die Grenzbebauung der Garagen darf 9,0 m Länge und 3,0 m Wandhöhe nicht überschreiten. Die unter Punkt 3.4 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit eines weiteren Nebengebäudes außerhalb der Baugrenze unter Einbehaltung des Grenzabstandes nach BayBO wird hiervon nicht berührt.

6.4. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen zählen als Stellplätze, die Freihaltezonen nach Pkt. 6.2. vor den Garagen jedoch nicht.

7. Einfriedungen

7.1. Ausführungsform

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zäune aus Metall (außer Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von maximal 1,00 m, transparent einschließlich eines sichtbaren Sockels von maximal 0,20 m Höhe zulässig.
Zäune zwischen den Parzellen und entlang rückwärtiger Grenzen (hier auch als Maschendrahtzaun) sind mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m einschließlich eines sichtbaren Sockels von 0,20 m zulässig.

7.2. Transparenz

Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1. Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m2 angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen (Arten nach Pkt. 8.2.).
Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist der 6 Meter breite Pflanzstreifen auf ca. 30% seiner Länge mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen (Artenliste unter 8.2) zu bepflanzen.Nadelgehölzhecken sind am Ortsrand unzulässig.

8.2. Artenauswahl
Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

b) Sträucher

Gemeine Berberitze	(Berberis vulgaris)
Eibe	(Taxus baccata)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)

Dachgauben sind dem Gebäude maßstäblich anzupassen:
- Die Summe aller Breiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen
- Die Einzelbreite der Dachaufbauten darf 2,00 m nicht übersteigen
- Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen
- Der Abstand des höchsten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 1,0 m betragen

4.1.4. Die maximale Firsthöhe wird bei allen baulichen Nutzungen auf 9,0 m festgesetzt.

4.1.5. Dachüberstand
Dachüberstände dürfen trauf- und giebelseitig mit maximal 50 cm Abstand ausgeführt werden.

4.1.6. Grenzbebauung
- Bei nachbarlich beidseitiger Grenzbebauung sind die Gebäude profilgerecht auszuführen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Höhenversätze in der Grenzbebauung sind im Rahmen der festgesetzten Wandhöhen zulässig.
- Die maximale Länge einer geschlossenen Grenzbebauung beträgt 9,0 m.

4.1.7. Dachdeckung
- Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.
- Es sind alle naturroten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachziegel und Dachsteine zulässig.
- Mehrfarbige und glänzende (glasierte) Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4.2. Fassaden

4.2.1. Die Fassaden sind in mittleren oder hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle und großflächig schwarze bzw. dunkelgraue Ausführungen sind unzulässig.

4.2.2. Als Fassadenmaterialien sind mineralische Putzsysteme, Holzverkleidungen und Sichtbeton zulässig.
Sichtbare Rundbohlen und fingerartig durchgreifende Verblattungen sind unzulässig.

5. Gebäudehöhen

5.1. Wandhöhen innerhalb der Bebauungsgrenzen

5.1.1. bei baulicher Nutzung I + D und U + I + D
- max. Wandhöhe = 4,0 m

5.1.2. bei baulicher Nutzung II
- max. Wandhöhe = 6,5 m

5.2. Wandhöhen außerhalb der Baugrenzen
- max. Wandhöhe = 3,0 m

5.3. Bezugshöhen

5.3.1. Festpunkte

Zur Höhenfestlegung in den Baugrundstücken werden vermarkte Höhenbezugspunkte im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eingebaut.

H 1	= 405,784 m üNN	Wandbolzen im Transformatorengebäude
H 2	= 402,020 m üNN	Bodenbolzen im Randstein ruhender Verkehr
H 3	= 400,800 m üNN	Bodenbolzen im Randstein ruhender Verkehr

5.3.2. Höhenbezugswerte nach Parzellen

Parzelle 1 = 405,750 m	Parzelle 2 = 405,590 m	Parzelle 3 = 404,300 m
Parzelle 4 = 405,590 m	Parzelle 5 = 405,440 m	Parzelle 6 = 403,170 m
Parzelle 7 = 402,550 m	Parzelle 8 = 402,320 m	Parzelle 9 = 402,100 m
Parzelle 10 = 402,210 m	Parzelle 11 = 402,040 m	Parzelle 12 = 401,940 m
Parzelle 13 = 401,800 m	Parzelle 14 = 401,380 m	Parzelle 15 = 400,690 m
Parzelle 16 = 400,180 m	Parzelle 17 = 401,040 m	Parzelle 18 = 401,600 m
Parzelle 19 = 401,920 m	Parzelle 20 = 402,060 m	Parzelle 21 = 402,160 m

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die Erschließungsplanung.

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der bauliche Nutzung

Das mit „WA" bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt.
Nicht zulässig sind Anlagen nach §4, Abs. 2, Nr.3 und nach §4 Abs. 3 Nrn. 1,3,4 und 5 BauNVO.
Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der Vollgeschosse

2.1.1. Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse.

2.1.2. Die Variante I + D, mit Lage eines Vollgeschosses im Dachraum, ist auf allen Parzellen zugelassen.

2.1.3. Die Variante II, zwei Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachraum, ist mit Ausnahme der Parzellen 3, 4 und 5 als weitere Bebauungsmöglichkeit zugelassen.

2.1.4. Die Variante U+I+D, mit Lage eines Vollgeschosses im Dachraum, ist ausschließlich in den Parzellen 3, 4 und 5 zugelassen.

2.2. Grundflächenzahl

GRZ = 0,3

2.3. Geschoßflächenzahl

GFZ = 0,5

2.4. Zahl der Wohneinheiten

Es sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

3.1. Es ist auf allen Parzellen sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässig.

3.2. Hauptgebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

3.3. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den Freihaltezonen vor Garagen und im Bereich der privaten Ortsrandeingrünung.

3.4. Es ist für jede Parzelle maximal ein eingeschossiges untergeordnetes Nebengebäude mit einer maximalen Nutzfläche von 22 m2 außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Grenzabstand nach BayBO ist einzuhalten.

3.5. Es gilt die abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO

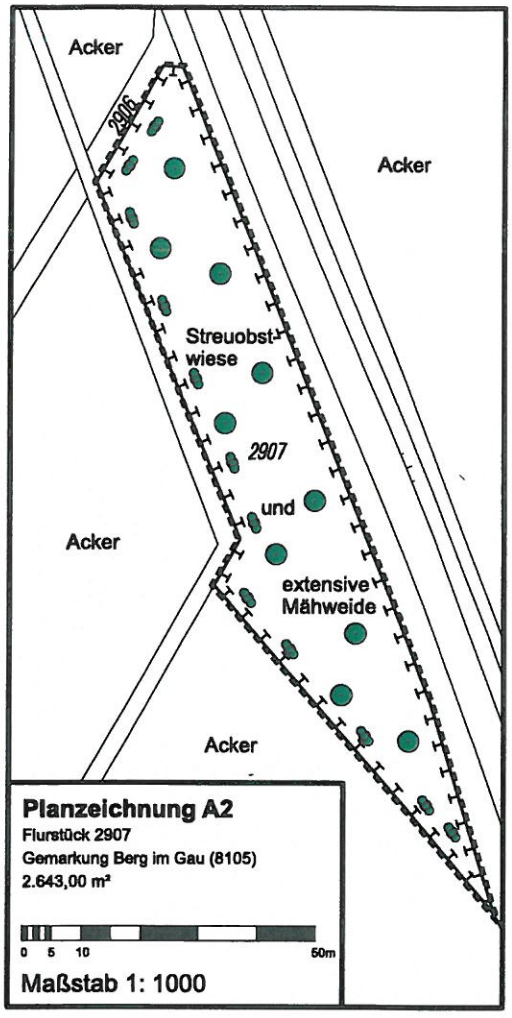
4. Bauliche Gestaltung

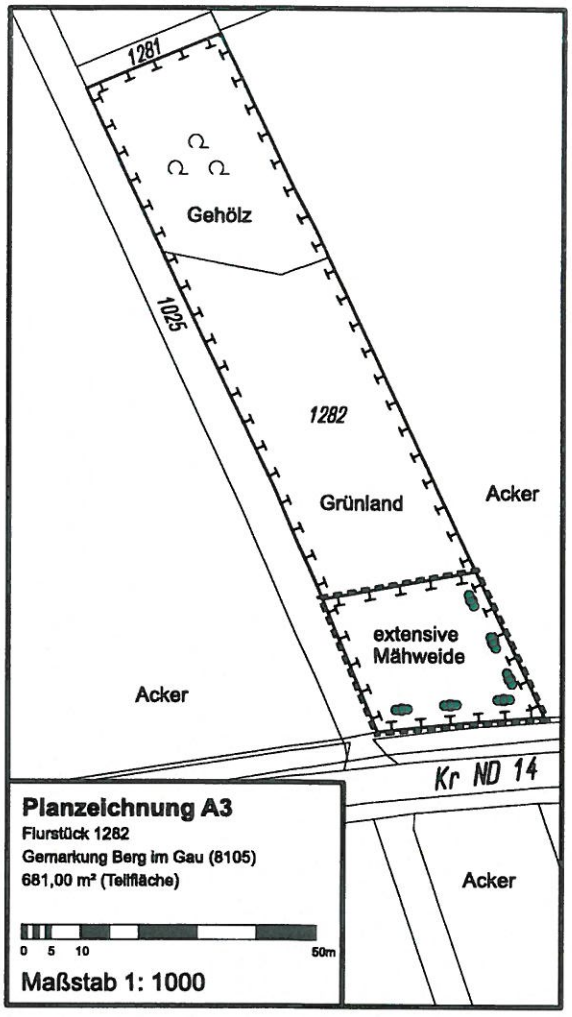
4.1. Dächer
Dachformen und Ausführungsvarianten werden abhängig von der gewählten Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

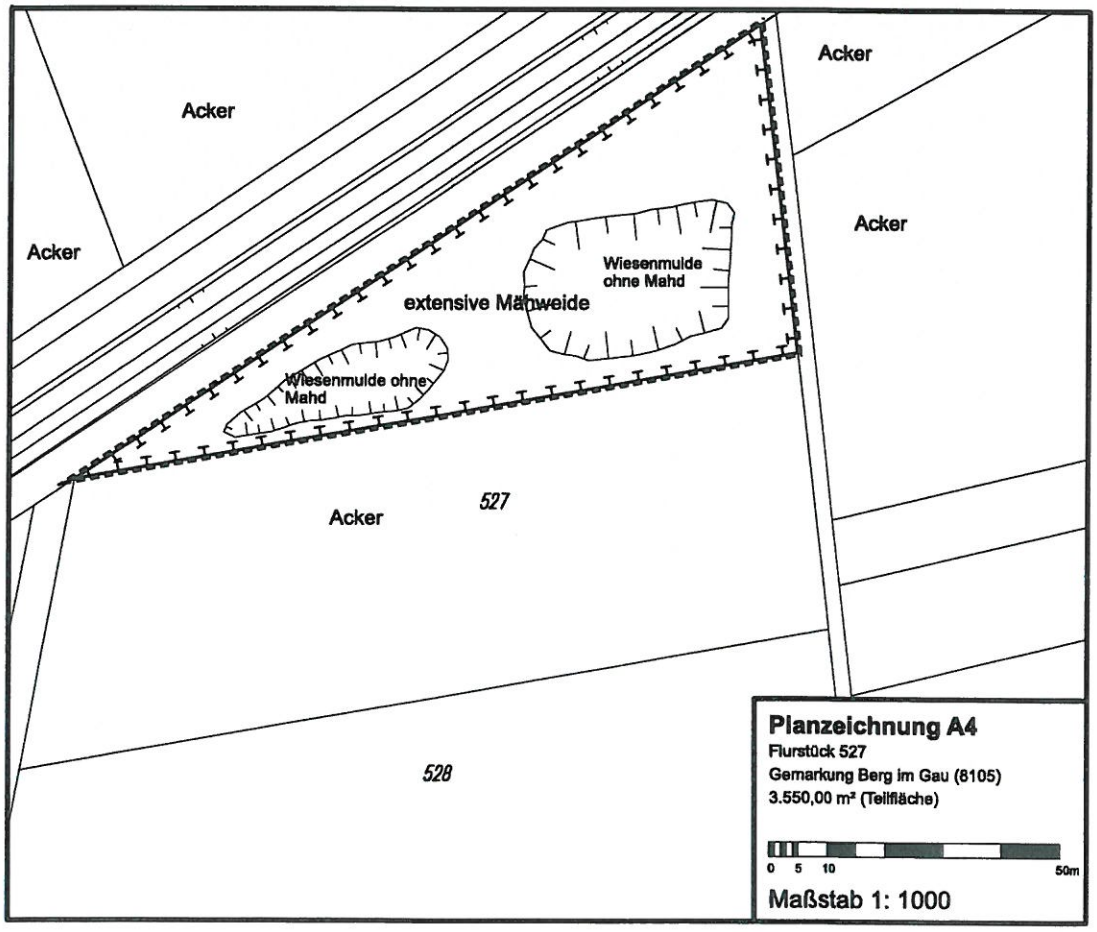
4.1.1. Nutzung I+D und U+I+D; zulässig sind:
- gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° - 45°
- gleichgeneigte, versetzte Pultdächer, Dachneigung 25° - 35°
- Krüppelwalm mit einem maximalen Anteil von 20% der theoretischen Firstlinie

4.1.2. Nutzung II; zulässig sind:
- gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°

4.1.3. Dachaufbauten
Dachgauben sind nur zulässig bei baulicher Nutzung I + D und U + I + D und einer Dachneigung von mindestens 35°.


Acker
2906
Acker
Streuobst-
wiese
2907
und
extensive
Mähweide
Acker
Acker
Planzeichnung A2
Flurstück 2907
Gemarkung Berg im Gau (8105)
2.643,00 m²
0 5 10 50m
Maßstab 1: 1000


1281
Gehölz
1025
1282
Grünland
Acker
extensive
Mähweide
Acker
Kr ND 14
Acker
Planzeichnung A3
Flurstück 1282
Gemarkung Berg im Gau (8105)
681,00 m² (Teilfläche)
0 5 10 50m
Maßstab 1: 1000


Acker
Acker
Acker
Acker
Wiesenmulde
ohne Mahd
extensive Mähweide
Wiesenmulde ohne
Mahd
Acker
527
528
Planzeichnung A4
Flurstück 527
Gemarkung Berg im Gau (8105)
3.550,00 m² (Teilfläche)
0 5 10 50m
Maßstab 1: 1000

H 1 - 3 Höhenfestpunkt

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für Sport- oder Spielanlagen

402,281 Höhenbezugswert

Planzeichnungen A2 - A4

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Pflanzgebot, zu pflanzende Sträucher, Artenauswahl nach Pkt. 8.2 Festsetzungen durch Text; Standort in der Lage veränderbar

Wiesenmulde, tiefste Stelle ca. 50 cm unter OKG, mahdfrei

Obstbaum, Streuobstwiese; Artenauswahl nach fachlicher Bewertung der Grünfläche

C. Hinweise durch Planzeichen

7 bestehende Bebauung

Bebauungsvorschlag

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

15 3.5 6.5 Maßangabe in Metern

05 Parzellennummer

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Planzeichnung A1

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
WA / 2WE	allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen
ED	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
"a"	abweichende Bauweise, gemäß §22 Abs. 4 BauNVO
0,3 GRZ	Grundflächenzahl
0,5 GFZ	Geschoßflächenzahl
II	2 Vollgeschoße als Höchstmaß
I+D	Anzahl der Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß
U+I+D	Anzahl der Vollgeschosse, wobei das Untergeschoß und das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig sind
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgegebene Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend 8.4 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage veränderbar.
	Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume, Artenauswahl nach Pkt. 8.2/8.3 Festsetzungen durch Text; Standort in der Lage veränderbar
	Pflanzgebot, zu pflanzende Sträucher, Artenauswahl nach Pkt. 8.2 Festsetzungen durch Text; Standort in der Lage veränderbar
	Pflanzgebot, Private Ortsrandeingrünung, Artenauswahl nach Pkt. 8.2 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage veränderbar
	Pflanzgebot, öffentliche Ortsrandeingrünung temporäre Anlage - befristet bis zur möglichen Erweiterung der Bebauungsplanung
	Flächen für den Gemeinbedarf

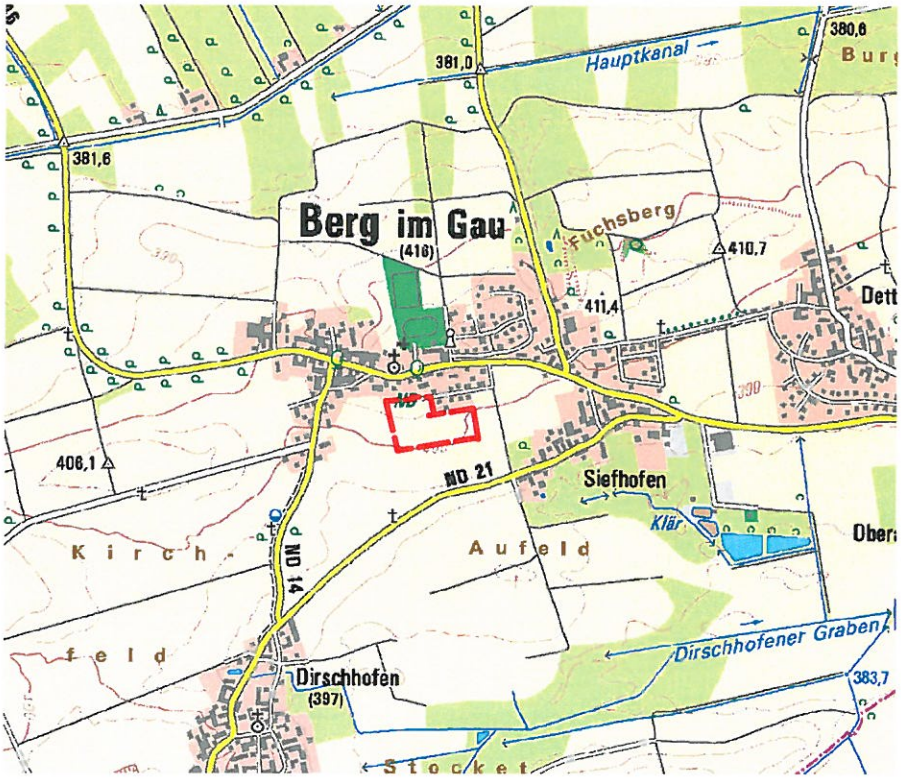
Gemeinde Berg im Gau

Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Bebauungsplan Wohngebiet "Am Gartenweg"

Teil 1
Planzeichnungen, Satzungstext

Rechtskräftige Fassung vom 10.09.2013



Übersichtsplan M 1:25000

Planverfasser:

d.g. atelier für architektur
Kirchstraße 5
85132 Schernfeld